

长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

报告期：2020 年 01 月 01 日-2020 年 12 月 31 日

长城证券股份有限公司
2021 年 04 月

重要提示

本报告依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》以及其他相关规定制作。本报告由管理人长城证券股份有限公司负责编制，管理人保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准的无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括株洲市云龙发展投资控股集团有限公司、株洲云龙新农村建设投资发展有限公司、兴业银行股份有限公司长沙分行，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本年度资产管理报告内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

无其他重要提示、风险提示。

目录

重要提示	2
释义	4
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况	5
一、专项计划基本情况	5
二、专项计划参与机构基本信息情况	6
三、资产支持证券基本情况	7
四、资产支持证券收益分配与条款行权情况	7
五、报告期内履行职责和义务的情况	9
六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况	9
七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况	9
第二节 基础资产情况	10
一、基础资产变化情况	10
二、基础资产现金流重要提供方相关情况	11
三、基础资产基本情况	12
四、影响专项计划分配的基础资产其他情况	13
第三节 资金收支与投资管理情况	14
一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况	14
二、基础资产现金流差异情况	15
三、基础资产现金流归集情况	15
第四节 特定原始权益人情况	17
第五节 增信措施及其执行情况	26
一、增信措施变更情况	26
二、增信措施执行情况	26
三、增信方情况	26
第六节 其他重大事项	28
一、专项计划审计情况	28
二、不定期跟踪评级情况	28
三、转让基础资产取得资金使用情况	28
四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况	28
五、报告期内发生的重大事件	28
六、报告期内持有人会议情况	29
七、其他需要披露的事项	29
第七节 附件目录	30
附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明	32

释义

释义项	指	释义内容
管理人	指	长城证券股份有限公司
借款人/出质人	指	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司
原始权益人/保证人	指	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
信托受托人	指	万向信托有限公司
托管人	指	兴业银行股份有限公司长沙分行
专项计划	指	长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
计划说明书	指	长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划说明书

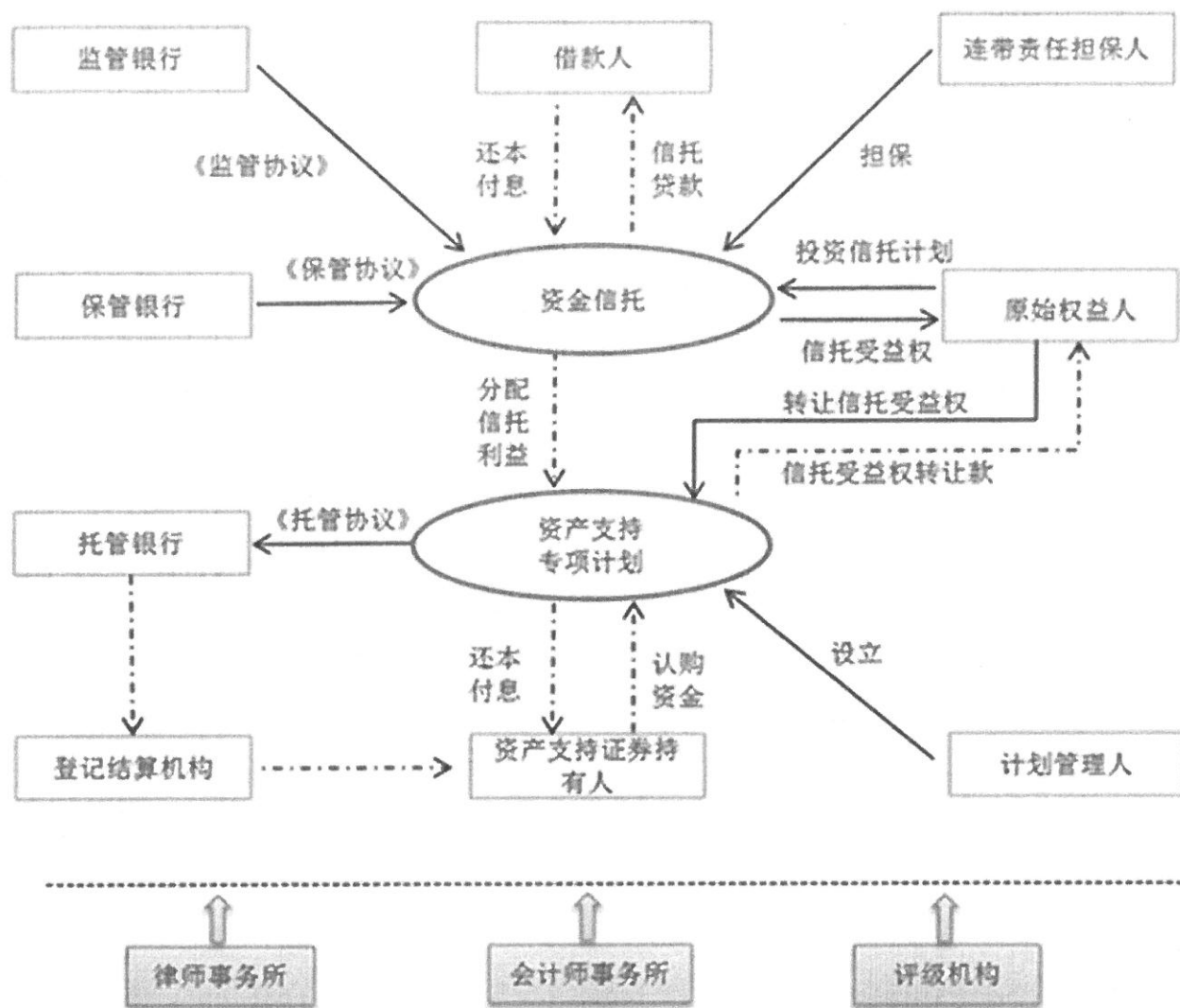
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划
专项计划设立日	2017 年 11 月 23 日
发行规模	5.5
存续规模（截至 3 月 31 日）	1.9
是否为双/多 SPV	信托计划
增信方式	分层；现金流超额覆盖；第三方担保；应收账款质押
基础资产类型	未来经营收入类-保障房-保障房销售
基础资产具体内容	基础资产系指由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的原始权益人根据《信托合同》对万向信托-云龙 1 号事务管理类单一资金信托享有的信托受益权。根据对应的《信托贷款合同》、《信托合同》，借款人株洲云龙新农村建设投资发展有限公司以其合法拥有的响塘-三塔桥安置区（一期一批）、龙头安置区（一期）、龙升安置区（一期一批）、兴隆山安置区（一期）、太平桥安置区（一期）、大丰湖湘文化城安置区（一期）、大丰安置区（一期）、莒塘安置区（一期一批）、云田华强配套安置区（一批）、莲花安置区（一期）、五星榕树花园安置区项目拆迁安置房未来销售收入作为贷款本息还款来源并进行质押。
资产支持证券挂牌场所	深圳证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

交易结构图与说明：



二、专项计划参与机构基本信息情况

	原参与机构名称	现参与机构名称
原始权益人	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
资产服务机构（如有）	-	-
差额支付承诺人（如有）	-	-
担保机构（如有）	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
流动性支持机构（如有）	-	-
资信评级机构	联合信用评级有限公司	联合资信评估股份有限公司
资产评估机构（如有）	-	-

现金流预测机构（如有）	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
托管人	兴业银行股份有限公司	兴业银行股份有限公司
借款人/出质人	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司
管理人	长城证券股份有限公司	长城证券股份有限公司
信托受托人	万向信托有限公司	万向信托有限公司
监管银行	兴业银行股份有限公司长沙分行	兴业银行股份有限公司长沙分行
律师事务所	北京盈科（长沙）律师事务所	北京盈科（长沙）律师事务所

三、资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	证券简称	发行日	到期日	发行本金 额	初始信用 评级（如 有）	最新信用 评级（如 有）	最新预期 收益率 （如有）	收益分配 方式	收益分配 频率	分配方式 说明
116729	17 云龙 01	2017 年 11 月 23 日	2018 年 02 月 15 日	0.6	AA	AA	0.06	半年付 息，到期 一次还本	每半年一 次	
116730	17 云龙 02	2017 年 11 月 23 日	2019 年 02 月 15 日	0.8	AA	AA	0.062	半年付 息，到期 一次还本	每半年一 次	
116731	17 云龙 03	2017 年 11 月 23 日	2020 年 02 月 15 日	1.4	AA	AA	0.066	半年付 息，到期 一次还本	每半年一 次	
116732	17 云龙 04	2017 年 11 月 23 日	2021 年 02 月 15 日	0.8	AA	AA	0.067	半年付 息，到期 一次还本	每半年一 次	
116733	17 云龙 05	2017 年 11 月 23 日	2022 年 02 月 15 日	1.4	AA	AA	0.068	半年付 息，到期 一次还本	每半年一 次	
116734	17 云龙次	2017 年 11 月 23 日	2022 年 02 月 15 日	0.5	无评级	无评级		每个预期 到期日对 应的兑付 日分配剩 余专项计 划资产	每年一次	次级分配 金额存在 不确定性 因素，无 法进行准 确预估

四、资产支持证券收益分配与条款行权情况

（一）资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116733
------	--------

证券简称	17 云龙 05	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2018 年 02 月 22 日	0	219.09
2018 年 08 月 15 日	0	472.09
2019 年 02 月 15 日	0	479.91
2019 年 08 月 15 日	0	472.09
2020 年 02 月 17 日	0	485.13
2020 年 08 月 17 日	0	474.7
已分配金额小计	0	2,603.01
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2021 年 02 月 18 日	0	482.52
2021 年 08 月 16 日	0	466.87
2022 年 02 月 15 日	14,000	477.3
未来分配金额小计	14,000	1,426.69
合计分配金额	14,000	4,029.7

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116734	
证券简称	17 云龙次	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2018 年 02 月 15 日	0	11.43
2019 年 02 月 15 日	0	109.82
2020 年 02 月 17 日	0	149.65
已分配金额小计	0	270.9
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2021 年 02 月 18 日	0	219.64
2022 年 02 月 15 日	5,000	-
未来分配金额小计	5,000	219.64
合计分配金额	5,000	490.54

（二）报告期内资产支持证券条款行权情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内履行职责和义务的情况

报告期内，各业务参与机构是否未按照规定或约定履行职责和义务，存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况：

☐是 ☒否

六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况

（一）专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

☒是 ☐否

（二）管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

☐是 ☒否

七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

☐适用 ☒不适用

第二节 基础资产情况

一、基础资产变化情况

报告期内基础资产是否发生数量或金额的变化：

☒是 ☐否

单位：万元 币种：人民币

	报告期末	报告期增减	报告期初
基础资产数量（笔）	1	1	1
基础资产金额	27,000	14,000	41,000

变化原因：

基础资产系指由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的原始权益人根据《信托合同》对万向信托-云龙 1 号事务管理类单一资金信托享有的信托受益权。

报告期内，基础资产运营正常，无重大不利情况。基础资产对应的信托贷款，应付利息合计 22,010,958.91 元，已付利息合计 22,010,958.91 元；应偿还本金合计 140,000,000.00 元，已偿还本金合计 140,000,000.00 元。

报告期内，基础资产还款来源对应的 11 个安置房项目共完成安置面积 59659.34 平方米，标的安置房项目安置进度正常，回款正常，无重大不利情况。

报告期内，底层资产现金流预测及实际情况如下：

含税销售收入	预测流入 (万元)	实际流入 (万元)	差异计算	差异
2019年8月-2020年1月	10,045.50	10129.00	0.83%	基本持平
2020年2月-2020年7月	6,181.84	6,225.92	0.71%	基本持平
2020年8月-2021年1月	6,181.84	6,078.24	-1.68%	基本持平

注：2020年8月-2021年1月期间，截至2020年12月31日回款金额为0，按照回款计划已于2021年1月收到回款6078.24万元，符合约定。

（一）报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

☒是 ☐否

本次专项计划的基础资产为万向信托-云龙 1 号事务管理类单一资金信托信托受益权，其未来现金流基本稳定。为保证借款人按期向贷款人偿还贷款本息，借款人以其合法拥有的响塘-三塔桥安置区（一期一批）、龙头安置区（一期）、龙升安置区（一期一批）、兴隆山安置区（一期）、太平桥安置区（一期）、大丰湖湘文化城安置区（一期）、大丰安置区（一期）、菖塘安置区（一期一批）、云田华强配套安置区（一批）、莲

花安置区（一期）、五星榕树花园安置区项目拆迁安置房未来销售收入作为贷款本息还款来源并进行质押。故基础资产未来现金流入主要依赖于新农村建设投资发展公司持有的响塘-三塔桥安置区（一期一批）、龙头安置区（一期）、龙升安置区（一期一批）、兴隆山安置区（一期）、太平桥安置区（一期）、大丰湖湘文化城安置区（一期）、大丰安置区（一期）、菖塘安置区（一期一批）、云田华强配套安置区（一批）、莲花安置区（一期）、五星榕树花园安置区项目拆迁安置房的销售。

根据项目建设进度、株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室制定的安置计划及安置房出售市场情况分析，基础资产项下安置房第一年出售面积占可出售面积的 16%，第二年出售面积为占可出售面积 18%，第三年出售面积为占可出售面积 26%，第四年出售面积为占可出售面积 16%，第五年出售面积为占可出售面积 24%。

报告期末基础资产金额与报告期初相比发生 20%以上变化的原因为信托计划正常还本付息所导致，无重大不利情况。

（二）因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

☐是 ☒否

（三）循环购买、替换、赎回、处置等是否符合相关规定或协议约定

☒是 ☐否

（四）基础资产筛选标准是否发生调整

☐是 ☒否

二、基础资产现金流重要提供方相关情况

☒适用 ☐不适用

（一）基础资产现金流重要提供方：株洲云龙新农村建设投资发展有限公司

基础资产现金流占比（%）	100%
统一社会信用代码	91430200064222745Q

经营情况：

公司经营范围包括新农村建设投资、房地产开发及经营等。2020 年公司营业总收入 25,973.35 万元、营业利润 1,061.56 万元、净利润 1,061.56 万元、经营活动产生现金流量净额 13,870.30 万元。

财务状况

湖南建业会计师事务所有限公司株洲分所审计了新农村建设的财务报表，包括2020年12月31日的资产负债表，2020年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注，于2021年2月28日出具标准无保留意见《株洲云龙新农村建设投资发展有限公司审计报告》（湘建会株审字【2021】第025号）。该审计

报告审计意见为：“后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新农村建设 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。”

表：公司主要财务指标

项目	2020年	2019年	变动情况
总资产（亿元）	13.99	12.42	12.68%
总负债（亿元）	12.22	10.75	13.65%
长期借款（亿元）	3.45	5.50	-37.27%
其他有息负债（亿元）	2.05	3.28	-37.50%
所有者权益（亿元）	1.77	1.66	6.38%
营业总收入（亿元）	2.60	0.08	3287.14%
营业外收入（亿元）	0.00	0.00	0
利润总额（亿元）	0.11	0.04	195.20%
净利润（亿元）	0.11	0.04	195.20%
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.39	1.94	-28.52%

偿付能力：

报告期末，公司短期偿债能力指标流动比率、速动比率均大于1，短期偿债能力较好；长期偿债能力指标资产负债率87.34%，相对较高，对本专项计划无重大不利影响。

表：公司主要偿付能力指标

项目	2020年
流动比率	1.75
速动比率	1.33
资产负债率（%）	87.34%

资信水平：

公司履约情况良好，报告期内无债务违约情况。

三、基础资产基本情况

（一）原始权益人基础资产相关经营情况

报告期内原始权益人相关经营资质或范围，经营所提供服务的数量、质量是否发生变化：

☐是 ☒否

（二）基础资产经营管理情况

报告期内经营收益来源对象情况，经营所提供价格情况，项目外部环境情况，经营成本及经营资金来源的情况是否发生变化，是否涉及诉讼或者仲裁等争议：

☐是 ☒否

(三) 基础资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制的变化情况

底层基础资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制是否发生变化：

☐是 ☒否

四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

无

第三节 资金收支与投资管理情况

一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：万元 币种：人民币

收支日期	收支金额	收入来源	支出用途	支出用于分配的 证券代码	备注
报告期初余额	136.56	期初余额	-		期初余额
2020 年 01 月 22 日	15,249.99	对手方户名：万 向信托有限公 司、账号： 36810010010092 3179			云龙 1 号收益
2020 年 03 月 21 日	6.86	结息			利息
2020 年 06 月 21 日	0.02	结息			利息
2020 年 07 月 29 日	878.97	对手方户名：万 向信托有限公 司、账号： 36810010010092 3179			云龙 1 号事务管 理类收益分配
2020 年 09 月 21 日	0.19	结息			利息
2020 年 12 月 21 日	0.13	结息			利息
2020 年 02 月 13 日	149.66		兑息	116734	
2020 年 02 月 13 日	485.15		兑息	116733	
2020 年 02 月 13 日	273.15		兑息	116732	
2020 年 02 月 13 日	14,471.58		兑付兑息	116731	
2020 年 04 月 17 日	2		支付 2019 年审 费		
2020 年 07 月 01 日	5		支付跟踪评级费		
2020 年 08 月 13 日	267.28		兑息	116732	
2020 年 08 月 13 日	474.72		兑息	116733	
报告期末余额	144.17	-	-		

(二) 专项计划投资管理情况

☐适用 ☒不适用

(三) 向金融机构等借款情况

☐适用 ☒不适用

(四) 专项计划账户资金管理、运用、处分的其他情况

无

二、基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

☒是 ☐否

造成差异的原因：

期间实际现金流入相对预测值高 0.77%，基本持平无不利影响

差异类型：

☒较预测增加 ☐较预测减少

基础资产实际现金流与预测值的差异：0.77%

三、基础资产现金流归集情况

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况：

单位：万元 币种：人民币

归集划转日期	归集划转金额	现金流划出账户	现金流划入账户	备注
2020 年 01 月 17 日	10,129	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、账号：5031344400015	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100169019	安置房回购款收款
2020 年 01 月 17 日	10,129	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100169019	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	归集安置房回购款至监管账户
2020 年 01 月 17 日	15,292.34	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	万向信托有限公司、账号：368100100100923179	支付信托贷款本息
2020 年 01 月 22 日	15,249.99	万向信托有限公司、账号：368100100100923179	长城证券云龙安置房信托受益权资产支持专项计划兴业银行托管专户、账号：368100100100923295	云龙 1 号收益
2020 年 07 月 22 日	6,225.92	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、账号：5031344400015	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100169019	安置房回购款收款

长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

2020 年 07 月 22 日	6,225.92	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100169019	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	归集安置房回购款至监管账户
2020 年 07 月 28 日	908.75	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	万向信托有限公司、账号：368100100100923179	支付信托贷款利息
2020 年 07 月 29 日	878.97	万向信托有限公司、账号：368100100100923179	长城证券云龙安置房信托受益权资产支持专项计划兴业银行托管专户、账号：368100100100923295	云龙 1 号事务管理类收益分配

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

☐是 ☒否

第四节 特定原始权益人情况

☒适用 ☐不适用

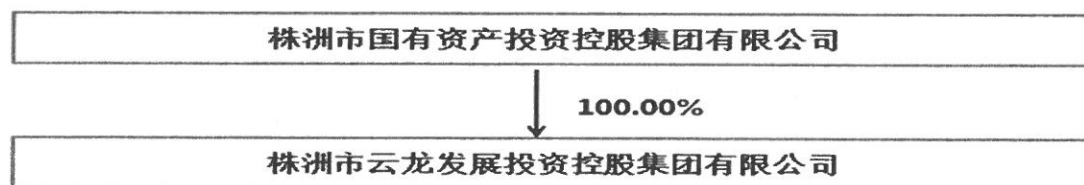
一、特定原始权益人株洲市云龙发展投资控股集团有限公司情况

(一) 特定原始权益人基本信息

成立时间	2009 年 05 月 08 日
企业性质	地方国企
所属行业	房地产业
所属地区	湖南省-株洲市
企业规模	中型
信用评级（如有）	AA
控股股东名称（如有）	株洲市国有资产投资控股集团有限公司
控股股东是否存在变动	是
实际控制人/主要负责人名称（如有）	株洲市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人/主要负责人是否存在变动	否

若控股股东或实际控制人/主要负责人存在变动情况，请说明变动前后控股股东或实际控制人/主要负责人具体情况：

报告期内，株洲市云龙发展投资控股集团有限公司（以下简称“云龙发展”）股权结构发生变更，依据《株洲市人民政府国有资产监督管理委员会出资人决定》（株国资函[2019]186号），“经研究决定，将株洲市云龙发展投资控股集团有限公司的出资人由株洲市人民政府国有资产监督管理委员会变更为株洲市国有资产投资控股集团有限公司”，截至 2020 年 12 月 31 日，股权划转的相关工商变更登记手续尚未办理完成，变更后的股权结构图如下：



本次股权划转属于株洲市国有资产行政划转，变更前后股东均为国有性质，本次划转不会对株洲市云龙发展投资控股集团有限公司的日常管理、生产经营、财务情况及偿债能力产生重大不利影响。

（二）特定原始权益人业务和经营情况

1. 经营模式与主要业务

报告期内，公司业务包括土地开发业务、商品房销售业务、城市基础设施建设（投资项目回购）、及其他业务，其他业务主要为污水处理、广告等业务。公司主要业务为：土地整理和销售商品房。

2. 行业环境和政策变化情况

2020 年，受新冠疫情冲击和经济下行压力较大的背景下，除“房住不炒”的政策基调保持不变外，下半年“三条红线”控房企融资同样受到关注。7 月份中央政治局会议明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，着力防范房地产金融风险。8 月份住房和城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会，会议指出为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。此前有媒体报道称，此次讨论的重点房地产企业资金监测和融资管理规则，主要以“三条红线”为标准。该政策将于 2021 年 1 月 1 日起全行业全面推行，房企需要在 2023 年 6 月 30 日前完成降负债目标。

2020 年，房地产市场整体平稳运行，房地产投资维持较高水平，销售金额均创历史新高，房价总体平稳。

1、商品房销售再现强劲韧性，屡超预期

2020 年年初受疫情影响房地产市场遭遇大幅下挫，前 2 月销额及销面同比降幅超 35%，但随着复工复产推进，房地产销售再现强劲韧性，降幅快速收窄，表现持续超预期，8 月销额累计同比转正，10 月销面累计同比止跌，前 11 月商品房销额及销面分别为 14.9 万亿元及 15.1 亿平米，同比分别升 7.2% 及 1.3%，全年有望再创新高。从价格来看，3 月开始 70 城新房价格持续上升，6 月 70 城中 61 个城市环比上涨，下半年环比升幅逐步收窄但依然维持上涨。

2、土地市场下半年再度转弱，一线表现相对活跃

2020 年，土地市场上半年同样逐月回升，前 6 月购置面积累计同比降幅不到 1%，但从下半年开始土地市场又再度转弱，单月购置面积同比再度转负，累计降幅逐月扩大，前 11 月累计降 5.2%。土地购置费同比表现经历了连续几年的高位后大幅回落，但受益土地单价的表现全年购置费总体趋稳。我们认为土地市场下半年再度转弱，一方面可能受三条红线降杠杆的影响，另一方面也有开发商对未来销售预期偏谨慎的缘故。前 11 月重点百城住宅用地成交及供应建面同比分别升 13.4% 及 4.7%，其中一线供求表现相对活跃，成交及供应同比分别升 45.6% 及 25.0%，二线及三线成交同比升 7.5% 及 15.6%。从溢价率来看百城整体成交溢价率 18.6%，近几年表现较为平稳，今年以来三线溢价率相对较高。整体来看今年重点城市土地市场表现好于全国水平，其中一线表现相对活跃，二线相对较弱。

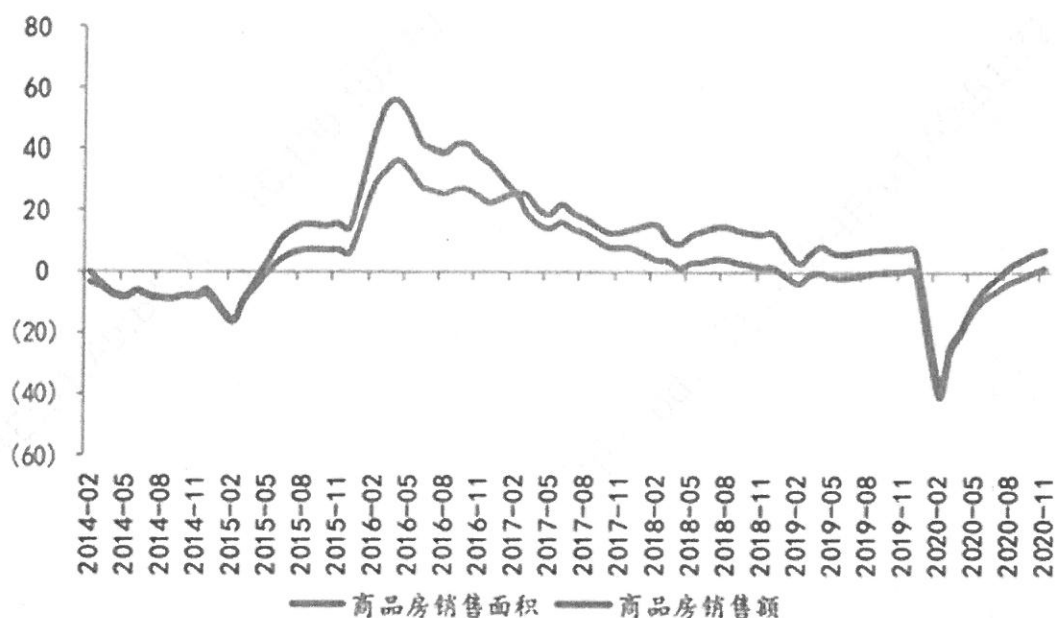
3、开竣工逐步回暖，地产投资快速回升

2020 年，受疫情影响开竣工在年初遭遇大幅下降，随后开竣工表现持续改善，前 11 月开竣工面积累计同比分别降 2.0% 和 7.3%，新开工表现逐步趋稳，竣工降幅继续收窄。地产投资增速 3 月开始快速反弹，6 月转正，前 11 月累计增 6.8%。

4、2020 年，反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”在 97.44-100.76 区间小幅波动，处于非常合适的适度景气水平。

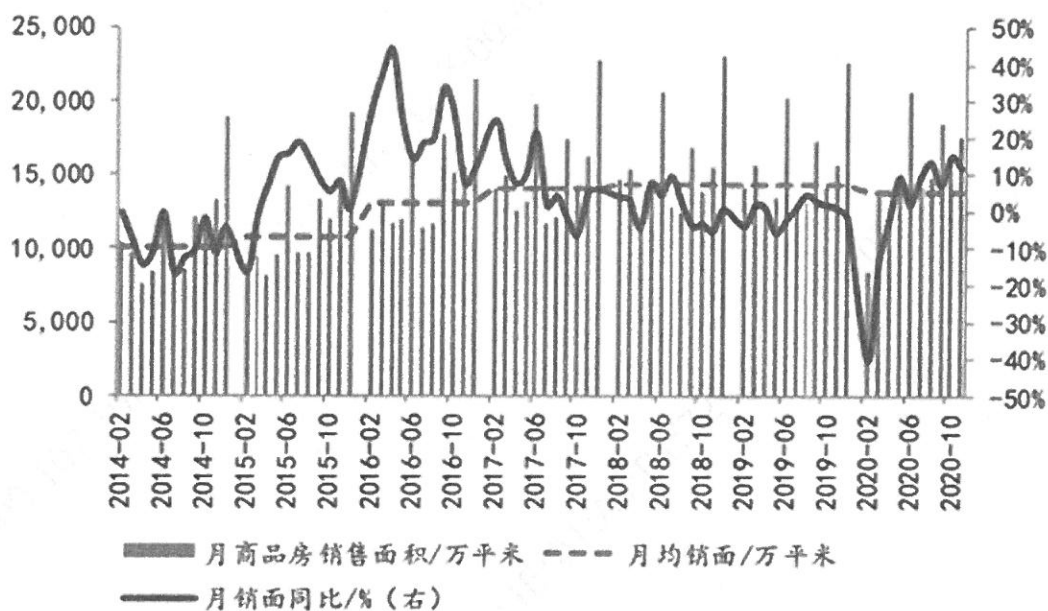
附图表：

图表1：全国商品房销售面积及房销售额累计同比



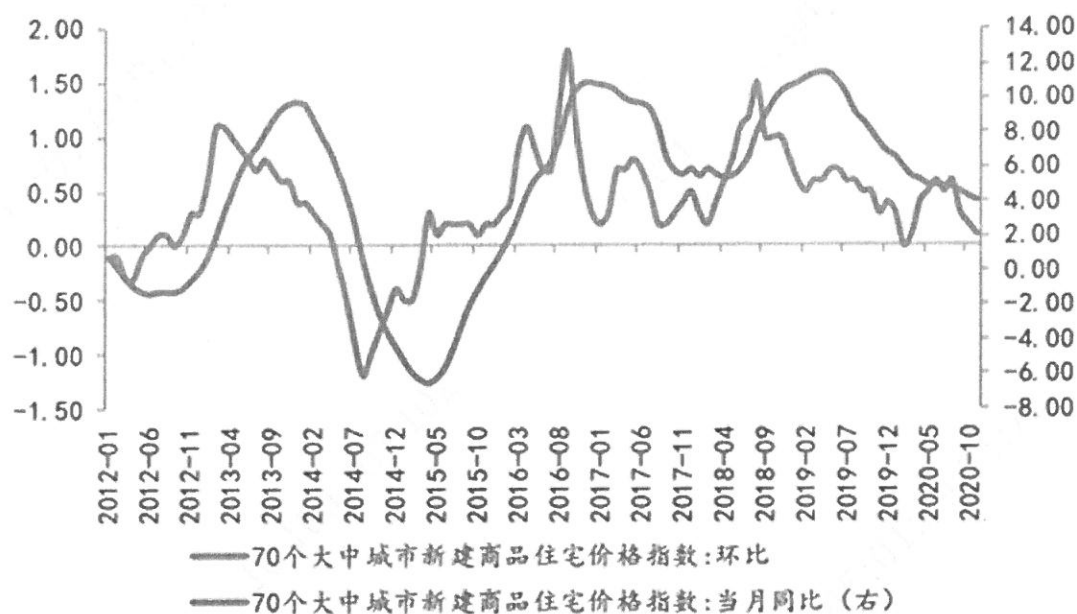
数据来源：wind、国家统计局

图表2：全国商品房月销面及同比



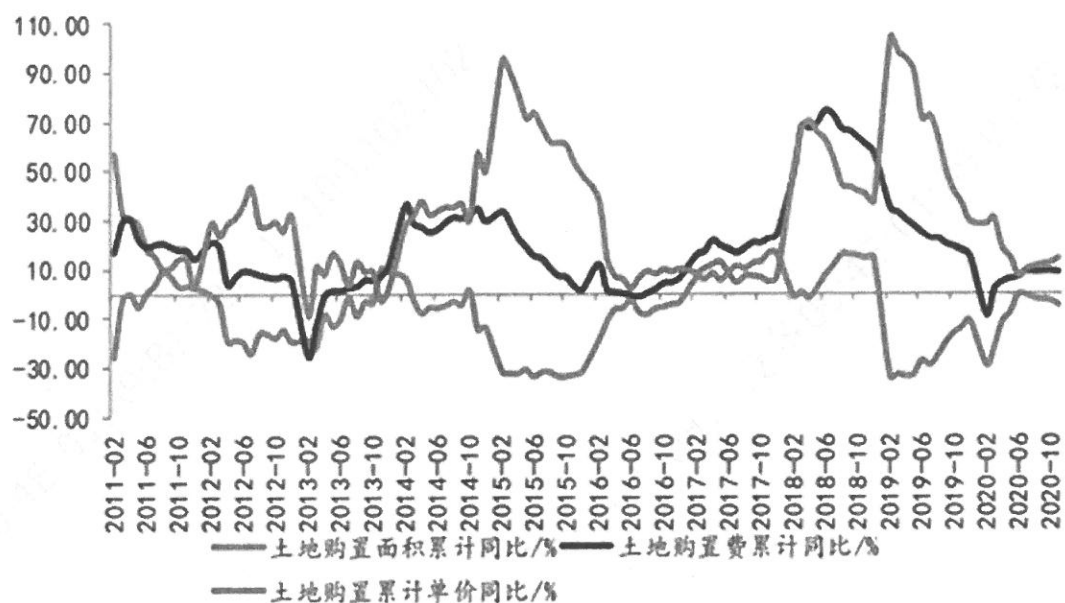
数据来源：wind、国家统计局

图表3：70 个大中城市房价环比及同比



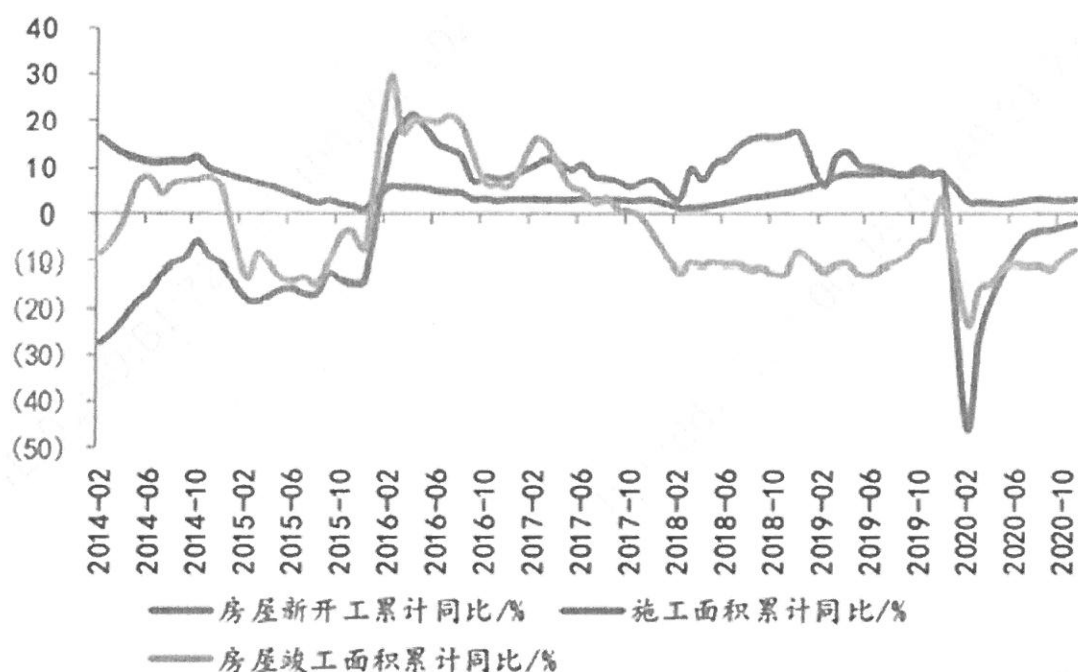
数据来源: wind、国家统计局

图表4: 房地产开发企业土地购置面积及土地购置费累计同比



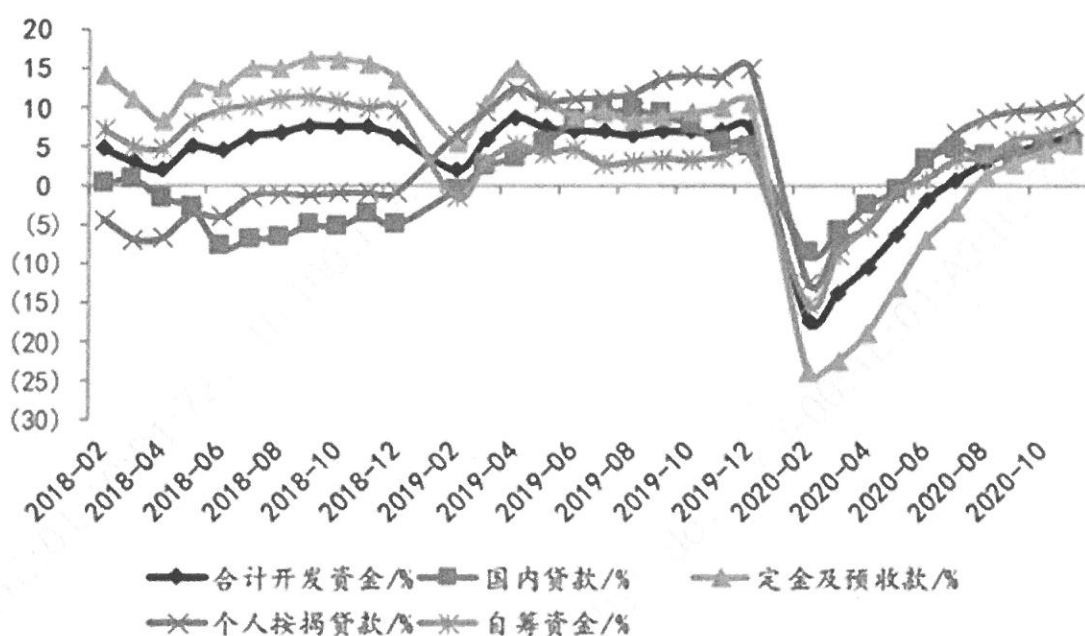
数据来源: wind、国家统计局

图表5: 房屋开竣工及施工面积累计同比



数据来源: wind、国家统计局

图表6: 房企到位资金累计同比



数据来源: wind、国家统计局

3. 各板块营业收入构成及占比

单位: 万元 币种: 人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
委托代建	1,527.73	140.02	90.83%	1%	2,198.61	233.82	89.37%	1.19%
建安工程	1,428.67	924.14	35.31%	0.93%	1,133.34	692.43	38.9%	0.61%

长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

管道工程及租赁	196.99	124.64	36.73%	0.13%	200.66	90.18	55.06%	0.11%
土地整理	71,384.26	44,731.89	37.34%	46.68%	117,751.97	79,522.58	32.47%	63.54%
广告	86.94	95.08	-9.36%	0.06%	216.08	180.69	16.38%	0.12%
销售商品房	73,245.31	63,570	13.21%	47.9%	58,225.46	48,291.8	17.06%	31.42%
管理服务	753.1	599.79	20.36%	0.49%	1,045.46	975.17	6.72%	0.56%
污水处理收入	2,077.07	1,808.66	12.92%	1.36%	1,764.87	1,566.24	11.25%	0.95%
酒店收入	136.62	134.73	1.39%	0.09%	249.33	258.52	-3.68%	0.13%
租赁收入	275.96	472.7	-71.29%	0.18%	262.3	421.76	-60.79%	0.14%
水上乐园收入	1,805.19	1,813.8	-0.48%	1.18%	2,279.64	2,829.35	-24.11%	1.23%
合计	152,917.85	114,415.42	25.18%	-	185,327.72	135,062.52	27.12%	-

4. 与基础资产相关业务的经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

报告期内，与基础资产相关业务的经营情况如下：基础资产还款来源对应的 11 个安置房项目回购款收入系合并云龙发展子公司新农村建设而来。2020 年安置房回购款累计回款至借款人收款账户 16,354.92 万元，累计确认收入 1,527.73 万元（委托代建项目），安置房回购款未确认收入部分系因未结转成本计入“预收账款”或因未交齐尾款计入“其他应付款”。

与基础资产相关业务的经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

云龙发展2020年净利润2.89亿元，经营活动产生现金流量净额3.94亿元，经营情况良好，能有效为基础资产产生预期现金流提供支持和保障。

（三）财务情况

1. 特定原始权益人财务报告审计情况

会计师事务所名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准的无保留意见
所涉及的事项	
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	

2. 特定原始权益人主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

项目	2020 年末	2019 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	328.91	285.5	15.21%	
总负债	197.56	166.97	18.32%	
净资产	131.36	118.53	10.82%	

短期借款	4.74	1	374%	主要原因为云龙发展 2020 年 12 月份按照市政府要求提前偿还了将近 10 亿元贷款，因此通过银行做了短期借款，已于 2021 年 3 月底全部偿还
长期借款	62.31	63.28	-1.53%	
其他有息负债	83.3	71.46	16.58%	
资产负债率 (%)	60.06%	58.48%	2.7%	
债务资本比率 (%)	150.39%	140.87%	6.76%	
流动比率	4.27	4.57	-6.72%	
速动比率	1.69	1.95	-13.32%	
权益乘数	2.5	2.41	3.96%	
资本化比率 (%)	52.86%	52.26%	1.16%	

单位：亿元 币种：人民币

项目	2020 年	2019 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
营业总收入	19.72	19.06	3.47%	
营业收入	19.72	19.06	3.47%	
营业外收入	0.03	0.01	114.33%	主要原因为云龙发展当期有部分项目符合政策补贴要求，导致补贴收入上升
利润总额	3.02	5.51	-45.11%	主要原因为云龙发展当期确认安置房销售收入，该项目成本较高，另外土地整理成本和房地产开发成本较往年有所提升，因此导致利润总额下降
净利润	2.89	5.36	-46.16%	主要原因为云龙发展主营业务成本上升导致净利润下降
扣除非经常性损益后净利润	2.56	4.85	-47.26%	

经营活动产生的现金流量净额	3.94	2.98	31.95%	云龙发展当期项目收益和回款较多
投资活动产生的现金流量净额	-24.82	-12.76	-80.55%	云龙发展根据经营计划当期投资计划较往年有所减少
筹资活动产生的现金流量净额	1.4	12.5	-88.84%	本年度还本付息压力较小，因此在当期缩减了融资金额，相对于往年来说融资额下降
营业毛利率（%）	24.1%	32.76%	-26.44%	
平均总资产回报率（%）	0.96%	1.97%	-51.49%	云龙发展当期利润较低，因此该比率显著减少
加权平均净资产收益率（%）	2.36%	4.62%	-48.89%	云龙发展当期利润较低，因此该比率显著减少
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.09%	4.18%	-49.93%	云龙发展当期扣非利润较低，因此该比率显著减少
EBITDA	3.87	6.35	-39.11%	云龙发展当期利润较低，因此该比率显著减少
EBITDA 全部债务比（%）	2.57%	4.68%	-45.06%	云龙发展当期利润较低，因此该比率显著减少
EBITDA 利息倍数	0.39	0.6	35%	云龙发展当期利润较低，且利润同比增速较高于全部利息同比增速
EBITDA 利润率（%）	19.6%	33.31%	-41.15%	云龙发展当期利润较低，因此该比率显著减少

注：全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

（四） 偿还债务本息情况

是否存在未按期偿还债券、银行借款、其他债务融资工具等债务本息的情况

☐是 ☒否

(五) 原始权益人重大事项情况

☐适用 ☒不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化：

☐是 ☒否

二、增信措施执行情况

☐适用 ☒不适用

三、增信方情况

(一) 增信方为法人或其他组织

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
增信方统一社会信用代码	91430200687447983M
增信措施内容	对基础资产对应的《信托贷款合同》项下 5.5 亿元信托贷款的还款义务承担连带责任保证担保
财务报告是否经审计	是
累计对外担保余额	2.09
累计对外担保余额占净资产的比例 (%)	1.59%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	131.36
资产负债率 (%)	60.06%
净资产收益率 (%)	2.36%
流动比率	4.27
速动比率	1.69

增信机构资信情况：

联合资信评估有限公司于 2021 年 1 月 27 日出具《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告》，对株洲市云龙发展投资控股集团有限公司主体长期信用等级维持 AA 评级，评级展望稳定。公司履约情况良好，报告期内无债务违约情况。

(二) 增信方为自然人

☐适用 ☒不适用

(三) 增信方为原始权益人控股股东或实际控制人

☐适用 ☒不适用

(四) 抵押或质押增信变化情况

☐适用 ☒不适用

(五) 其他增信措施变化情况

☐适用 ☒不适用

第六节 其他重大事项

一、专项计划审计情况

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准的无保留意见
所涉及的事项	
所涉事项对专项计划收益分配的影响	

二、不定期跟踪评级情况

☒适用 ☐不适用

评级机构名称：联合信用

最新评级时间：2020 年 06 月 22 日

证券代码	评级结论	标识所代表的含义	与上一次评级结果的对比情况
116732	AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。	持平
116733	AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。	持平

三、转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

☐是 ☒否

四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内发生的重大事件

（一）未披露的重大事件

☐适用 ☒不适用

(二) 已披露且无后续进展的重大事件

☐适用 ☒不适用

(三) 已披露且有后续进展的重大事件

☐适用 ☒不适用

六、报告期内持有人会议情况

☐适用 ☒不适用

七、其他需要披露的事项

☐适用 ☒不适用

第七节 附件目录

备查文件查阅

备查文件置备地点	长城证券股份有限公司
具体地址	深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 11 层
查阅网站	www.cgws.com
联系人	邓雅丹、董丹
联系地址	深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 11 层

(本页无正文，为《长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告》盖章页)



附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明

在办公场所置备

附件二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告

在办公场所置备

附件三、增信机构年度财务报告

在办公场所置备

附件四、其他附件

在办公场所置备

